

maple<sup>o</sup>tree

**MAPLETREE INVESTMENTS PTE LTD**

10 Pasir Panjang Road #13-01  
Mapletree Business City  
Singapore 117438  
Tel : +65 6377 6111  
Fax: +65 6273 2753

[www.mapletree.com.sg](http://www.mapletree.com.sg)  
[www.mapletree.co.jp](http://www.mapletree.co.jp)

**Co. Reg. No.: 200010560E**



# UNLOCKING OPPORTUNITIES

## Shaping the Future

チャンスを切りひらく 未来を形づくる

MAPLETREE  
INVESTMENTS PTE LTD

ANNUAL REPORT  
2019/2020  
(日本語版)

# UNLOCKING OPPORTUNITIES

Shaping the Future  
 チャンスを切りひらく  
 未来を形づくる



## 表紙について

表紙の5つの矢は、Mapletree (メープルツリー) がさらに大きな成長に向けて、第3期5カ年計画を推進する姿を表現したものです。

今やMapletree Business City IIの象徴となった色彩豊かなミレニアムタイルにインスパイアされたデザインです。ステンレス製のこのタイルは目を惹きつける魅力があると同時にメンテナンスが容易で耐久性に優れ、費用効果が高いという特徴があります。まさに、持続可能な方法で品質と価値を同時に提供する Mapletreeの価値観を反映しています。

## CONTENTS

|    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 2  | パフォーマンス・ハイライト                                | 20 | シニアマネジメント   |
| 4  | 当社の取り組み:<br>基盤の強化<br>成長の加速<br>戦略の策定<br>望みの実現 | 22 | 日本ポートフォリオ   |
|    |  | 24 | Mapletree Logistics Trust (MLT)<br>不動産投資信託<br>日本ポートフォリオ |
| 8  | 会社概要   | 28 | 受賞歴   |
| 10 | 会長メッセージ                                      | 29 | 拠点  |
| 15 | グループ最高経営責任者インタビュー                            |    |   |

mapletree

収入<sup>1</sup>  
**38億7,700万** ドル

税引後純利益  
**17億7,850万** ドル

総運用資産  
**605億** ドル

総床面積  
**~1,940万** m<sup>2</sup>

物件保有市場数  
**13** 市場

CSR活動の資金として確保している合計金額  
 (2010年度~)  
**2,840万** ドル

<sup>1</sup> 収入は、成功報酬及び住居系関連収入を除外して計算。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。

MAPLETREE  
 INVESTMENTS PTE LTD

ANNUAL REPORT  
 2019/2020  
 (日本語版)

## パフォーマンス ハイライト

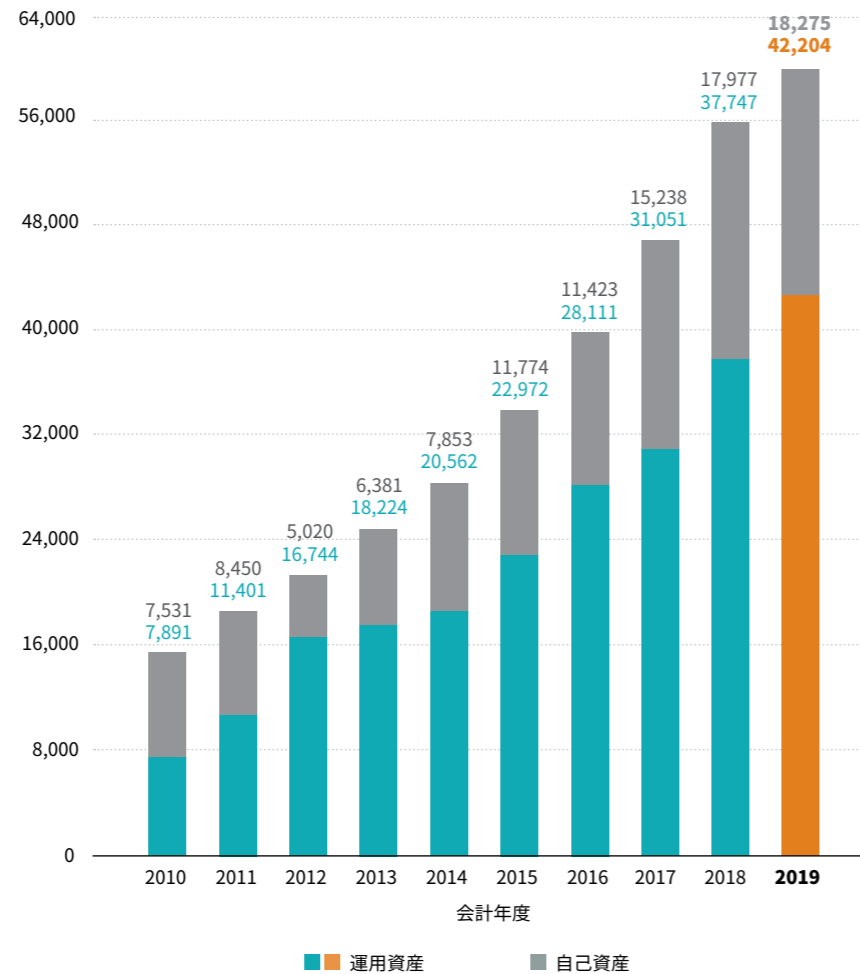
2020年3月31日に終了した会計年度(2019年度)において、Mapletree(メープルツリー)は次なる発展のステージに向け、第3期5カ年計画の第一歩を踏み出しました。困難な情勢下でありながら、グループは主要なグローバルマーケットの不動産セクターにおいて確固たる地盤を手に入れることに成功しています。

全体として、2019年度の収入は38億7,700万シンガポールドル<sup>1</sup>(Sドル)に伸び、税引後純利益<sup>2</sup>は合計17億7,850万Sドルとなりました。運用資産は2019年度に605億Sドルにまで増加し、そのおよそ70%が第三者運用資産です。また、2019年度の5年平均ROE<sup>3</sup>は12.9%、そして5年平均ROIE<sup>4</sup>は13.8%を達成しました。

総運用資産  
(2019年度)

# 605億 Sドル

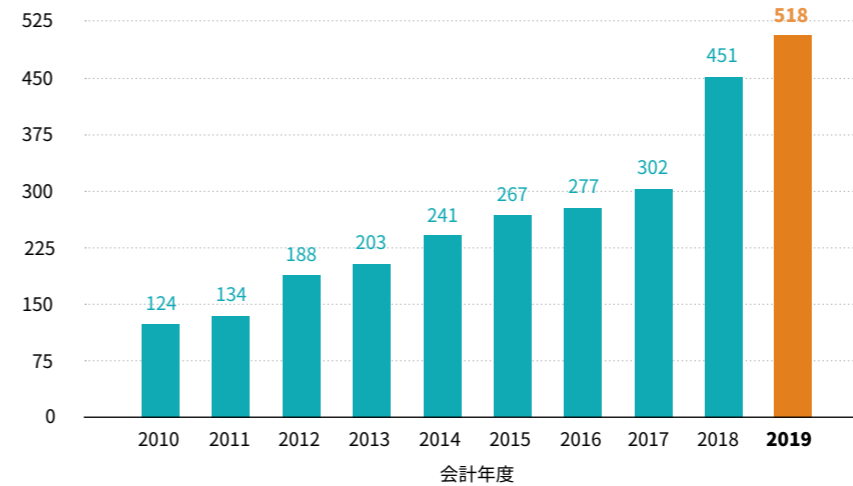
運用資産  
(百万Sドル)



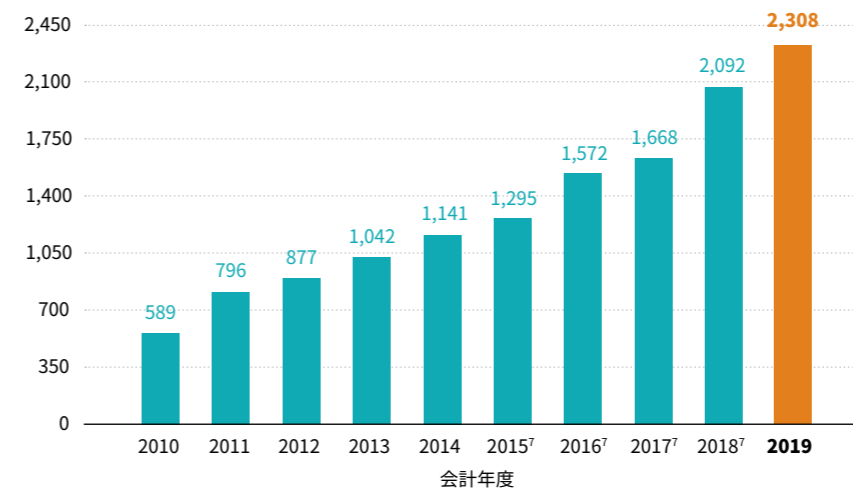
税引後純利益<sup>2</sup>  
(2019年度)

# 17億7,850万 Sドル

フィー収入<sup>5</sup>  
(百万Sドル)



EBIT + SOA<sup>6</sup>  
(百万Sドル)



2019年度 - ROE<sup>3</sup>

# 11.2%

5年平均 ROE<sup>3</sup>  
(2015年度 - 2019年度)

# 12.9%

2019年度 - ROIE<sup>4</sup>

# 21.6%

5年平均 ROIE<sup>4</sup>  
(2015年度 - 2019年度)

# 13.8%

- 1 収入は、成功報酬及び住居系関連収入を除外して計算。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。
- 2 税引後純利益は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益(支配権のない関連会社からの配当金加算後、税引き後)。
- 3 株式資本利益率(ROE)は株式資本に対する税引き後純利益で計算。
- 4 自己資本利益率(ROIE)は、初期投資時点のグループの自己資本に対する調整後\*の税引後純利益を示す。
- 5 REITマネジメントフィーを含む。
- 6 支払金前・税引前利益(EBIT)に関連会社・合併会社(SOA)からの利益を加算したもので、住居系利益、プライベートファンド売却による成功報酬、再評価損益、売却損益、外国為替差損益及びデリバティブによる損益は除外する。
- 7 これまでのEBIT+SOAは成功報酬として言い換え、また住居系利益はEBIT+SOAから除外する。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。

\* 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替差損益、負ののれん代やみなし売却損益などの非キャッシュフロー項目及び営業外項目を除外し、売却損益や会社再建に伴う過不足による、初期投資費用に対する利益を含める。

## 不動産ノウハウ

Mapletreeのビジネスモデルは、不動産開発、投資、資産運用、そして物件管理というコア能力を活用して価値を創造するものです。2019年度にはオーストラリア、中国、ヨーロッパ、インド、イギリス及びアメリカの各マーケットを舞台に、データセンター、物流、オフィス及び学生アパートハウスの物件取得を成功させることによって、グループのプレゼンスをより強固なものとしてきました。

## デベロッパー

### 価値の創造

未開発地域や不採算の資産/地区を収益力の高い不動産へと変える、強力な開発ノウハウがあります。

## 投資会社

### チャンスの活用

不動産バリューチェーンのあらゆる場面で新たなビジネスチャンスを求め、捉えます。

## 資産運用会社

### 第三者の運用資産を育てる

当社は熟練し統制のとれた資産運用で、安定した高い利益を投資家の皆様に提供しており、その成果は4つの不動産投資信託と6つの私募ファンド<sup>1</sup>の優れたパフォーマンス実績にも表れています。

## 物件管理会社

### 不動産の管理者

テナントの皆様の業務ニーズに確実に応える、品質の高い物件管理サービスをご提供します。

<sup>1</sup> Mapletree India China Fundは、2020年4月に正式に終期を迎えました。

## 当社のグローバル資産ポートフォリオ

Mapletreeは13の市場に不動産資産を保有し、管理しています。2019年度の総運用資産は前年比8.5%増の605億ドル。その内65.6%をアジアが占める一方、Mapletreeにとって新しいマーケットであるオーストラリア、カナダ、ヨーロッパ、イギリスそしてアメリカの合計で34.4%を記録しました。グループの4つの不動産投資信託と、6つの私募ファンド<sup>1</sup>を合計した運用資産も420億ドルを超えています。

|                   | オフィス | 物流 | リテール | 複合施設 | サービス<br>アパートメント | 工業 | データ<br>センター | 住宅 | スチューデ<br>ントハウス | 百万ドル     |
|-------------------|------|----|------|------|-----------------|----|-------------|----|----------------|----------|
| アジアでの運用資産 = 65.6% |      |    |      |      |                 |    |             |    |                | 百万ドル     |
| シンガポール            | ●    | ●  | ●    | ●    |                 | ●  | ●           | ●  |                | 18,161.2 |
| 香港                | ●    | ●  | ●    | ●    |                 |    |             |    |                | 7,761.7  |
| 中国                | ●    | ●  | ●    | ●    |                 | ●  |             | ●  |                | 6,572.8  |
| 日本                | ●    | ●  | ●    |      | ●               |    |             |    |                | 3,198.9  |
| ベトナム              | ●    | ●  | ●    | ●    | ●               | ●  |             | ●  |                | 1,666.5  |
| インド               | ●    |    |      |      |                 |    |             |    |                | 963.4    |
| マレーシア             |      | ●  | ●    |      |                 |    |             |    |                | 854.5    |
| 韓国                |      | ●  |      |      |                 |    |             |    |                | 490.0    |
| 新市場での運用資産 = 34.4% |      |    |      |      |                 |    |             |    |                | 百万ドル     |
| アメリカ              | ●    | ●  |      |      | ●               | ●  | ●           | ●  | ●              | 12,452.0 |
| イギリス              | ●    |    |      | ●    |                 |    |             |    | ●              | 3,395.9  |
| ヨーロッパ             | ●    | ●  |      |      |                 |    |             |    |                | 2,997.6  |
| オーストラリア           | ●    | ●  |      |      | ●               |    |             |    |                | 1,891.6  |
| カナダ               |      |    |      |      |                 |    | ●           |    | ●              | 72.5     |

<sup>1</sup> Mapletree India China Fundは、2020年4月に正式に終期を迎えました。

# FORTIFYING FOUNDATIONS 基盤の強化

当社ビジネスモデルの規律ある  
実践に注力する

# FUELLING GROWTH 成長の加速

重要な投資マーケットにおける  
プレゼンスを強化する

2019年度、Mapletreeは第3期5カ年計画に着手しました。積極的かつ規律ある、資産と資本の管理に集中的に取り組む中で、グループのビジネスモデルの重要項目をしっかりと遂行することが、確実に持続可能な収入の流れと高い収益性を実現するものと信じています。

## 第3期5カ年計画

| 重要業績評価指標         |                                 | 備考                        | 目標値            |
|------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| 利益<br>\$         | 平均ROIE <sup>1</sup>             | 株主に対するキャッシュ・オン・キャッシュ・リターン | 10% - 15%      |
|                  | 平均ROE <sup>2</sup>              | 一般的な利益率測定指標               | 10% - 15%      |
| 収益/キャッシュフロー<br>@ | 経常的活動に対する税引後純利益の平均 <sup>3</sup> | 事業の経常的活動に対する収益            | 9億 - 10億SDル    |
|                  | 利益の還流 <sup>4,5</sup>            | 新規投資/再投資に還流されるキャッシュフロー    | >200億SDル       |
| 資産運用<br>@        | フィー収入 <sup>4</sup>              | 資産運用事業で得られるフィー収入          | >25億SDル        |
|                  | 運用資産比率                          | 資産の運用効率                   | >3倍            |
|                  | 運用資産                            | 単純な資産規模                   | 800億 - 900億SDル |

1 自己資本利益率 (ROIE) は、初期投資時点のグループの自己資本に対する調整後<sup>\*</sup>の税引後純利益を示す。

2 株式資本利益率 (ROE) は株式資本に対する税引き後純利益で計算。

3 税引後純利益は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益 (支配権のない関連会社からの配当金加算後、税引き後)。

4 重要業績評価指標は5年間の累積により評価します。

5 Mapletree Investments のバランスシートの観点から評価します (REIT及び私募ファンドは除く)。

<sup>\*</sup> 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替損益、負ののれん代やみなし売却損益などの非キャッシュフロー項目及び営業外項目を除外し、売却損益や会社再建に伴う過不足による、初期投資費用に対する利益を含める。

Mapletreeでは、当社が業務を行う市場の人々やコミュニティのために持続的成果を達成するには、当社ビジネスのバリューチェーンや業務へ持続可能性を組み込むこと、そして当社ビジネスの環境に対する影響を最小限にとどめることが重要だと考えています。

芸術、教育、環境そして健康管理という、当社のCSRプログラムにおける4本の柱に沿った取り組みへの支援はこれからも続きます。2019年度、当社はさまざまなCSR活動に取り組み、それらに対して610万SDルを超える支出を行いました。



### 環境的持続可能性

環境保護は、Mapletreeにとって長きにわたる重要な課題です。グループでは気候変動が私たちの社会にもたらす広範囲に及ぶ悪影響を理解しています。だからこそ、当社の主要商業資産におけるエネルギーや水利用の効率性を高めるべく、数多くのイニシアティブを長年にわたり展開してきたのです。

### 社会的持続可能性

Mapletreeでは、会社の好調な業績は従業員の努力の成果であると考えています。雇用主として、従業員を成長させるだけでなく、その健康や安全を守る労働環境を提供することが重要です。それによって従業員はその可能性を最大限に発揮し、活動の成果として価値を創造し続けることができるのです。グループは、ステークホルダーや受益者との間に、持続的成果を実現できる長期的パートナーシップを目指しています。

### 経済的持続可能性

Mapletreeでは、ビジネスモデルの重要項目をしっかりと遂行することによって、ステークホルダーの皆さまへ価値を提供することを最優先に考えています。これは持続可能な収入の流れと高い収益性を確実に実現するものです。不動産開発、投資、資産運用及び物件管理会社の役割をあわせもつビジネス戦略の遂行によって、当社はステークホルダーの皆さまへ着実かつ大きな利益をうみ、受賞歴のある開発プロジェクト建設の実績を、幅広い不動産クラスにおいて築き上げてきました。

# FORMULATING STRATEGIES 戦略の策定

新たな5カ年計画を礎に、  
より高い利益を実現する

# FULFILLING ASPIRATIONS 望みの実現

持続可能な慣行が、より良い  
変化をもたらす

## 会社概要

Mapletree Investments Pte Ltd (メイプルツリー・インベストメンツ) は、シンガポールに本社を置く、業界をリードする不動産デベロッパー、投資会社、資産運用会社、そして物件管理会社です。投資家の皆様に堅実で安定したリターンを提供するため、世界中で将来の高い成長が見込まれる地域の不動産セクターに投資しています。

2000年に設立されて以来、Mapletreeは世界中で収益が見込める資産への投資を積極的に進め、デベロッパー、投資会社、資産運用会社、そして物件管理会社としての強みを糧に、世界中から収益力ある資産を着実にポートフォリオに加えてきました。アジアに留まらない新たな収益の流れを確立し、事業を多角化するという当社の戦略に沿って、オーストラリアやヨーロッパ、イギリスそしてアメリカのきわめて成熟したマーケットへも進出しています。

2019年度、グループはオーストラリア、中国、ヨーロッパ、インド、イギリスそしてアメリカでデータセンター、物流、オフィス及び学生住宅資産の取得に成功し、引き続きその存在感を高めてきました。

2020年3月31日現在、Mapletreeは総額605億シンガポールドル(Sドル)の運用資

産を保有し、その約69.8%相当であるおよそ422億Sドルをシンガポール証券取引所に上場している4つの不動産投資信託と、6つの私募不動産投資ファンド<sup>1</sup>で運用。新たな投資機会を追求するため、最適な資本構成を目指し、グループが財務面の柔軟性を持てるよう努めています。

物件はシンガポール、オーストラリア、カナダ、中国、ヨーロッパ、香港、インド、日本、マレーシア、韓国、イギリス、アメリカそしてベトナムの13市場に及んでおり、データセンター、工業、ロジック、物流、複合施設、オフィス、住宅、リテールと多様なポートフォリオを保有し管理しています。

Oakwood (オークウッド) を含む世界中で展開する事業を支えるべく、当社の広範な事業所網には2,770名を超える従業員が在籍しています。



## ビジネスセグメント



### 東南アジア及びヨーロッパ

シンガポールでの商業用物件(及び一部の工業用物件とビジネスパーク)と東南アジアでの物件の開発、投資、管理



### 物流開発

オーストラリア、中国、マレーシア及びベトナムでの物流施設物件の開発、管理



### 中国・インド

中国及びインドでの不動産物件の開発、投資、管理

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:  
 • Mapletree India China Fund (MIC Fund)<sup>1</sup>  
 • Mapletree China Opportunity Fund II (MCOF II)



### オーストラリア及び北アジア

オーストラリア、香港及び日本での不動産物件の開発、投資、管理

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:  
 • MJLD  
 • Mapletree Australia Commercial Private Trust (MASCOT)



### グループロジック

北アメリカ、イギリス及びOakwoodブランドでのグローバルな宿泊施設の物件の開発、投資、管理

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:  
 • Mapletree Global Student Accommodation Private Trust (MGSA)



### ヨーロッパ及びアメリカ

ヨーロッパ、北アメリカ及びイギリスでの不動産物件の開発、投資、管理

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:  
 • Mapletree US & EU Logistics Private Trust (MUSEL)

## シンガポール証券取引所上場のREIT



### Mapletree Logistics Trust

シンガポール、オーストラリア、中国、香港、日本、マレーシア、韓国及びベトナムで保有する物流施設を運用



### Mapletree Industrial Trust

シンガポールと北アメリカで保有する工業用物件及びデータセンターを運用



### Mapletree Commercial Trust

シンガポールで保有するオフィス、ビジネスパーク及びリテール施設を運用



### Mapletree North Asia Commercial Trust

中国、香港及び日本で保有する商業用物件を運用

<sup>1</sup> MIC Fundは、2020年4月に正式に終期を迎えました。

<sup>2</sup> 地域は、Mapletreeのビジネスセグメント及びREITに合わせたエリアを表示しています。

## 会長メッセージ



Edmund Cheng  
エドモンド・チェン

### 困難を乗り越えて

2019年度、Mapletree Investments (メイプルツリー・インベストメンツ) は、その業務を慎重なアプローチでしっかりと進めて参りました。厳しい逆風や、高まる地政学的リスクは当社にも影響を及ぼしています。その中には現在進行中の米中間の貿易戦争や、協議が続くブレグジット、そして香港での何カ月にも及ぶ秩序不安など、世界経済を巻き込む、過剰な反応を引き起こすようなものもありました。

2019年度の終わりに向けて発生した新型コロナウイルス感染症のパンデミックは、すでに困難であった世界のビジネス環境に一層の複雑さをもたらすことになりました。シンガポールも例外ではありません。それにも関わらず、最前線で働くシンガポールの人たちの尽力や、政府が導入した様々な施策に私は非常に励まされてきました。それと同時に、こうした中でMapletreeが、事業を展開する13市場でテナントやコミュニティに対する支援を継続してきたことを誇りに思っています。これらについては、また後で詳しくお伝えします。

現在の困難な状況にありながら、Mapletreeの税引後純利益<sup>1</sup>は、グループにとって第3期5カ年計画の最初の年である2019年度、17億7,850万シンガポールドル (Sドル) を記録しました。保有し、管理を行う総運用資産も2018年度より8.5%増加して605億Sドルとなり、また収入も前年比1%増の38億7,700万Sドル<sup>2</sup>でした。一方、グループのEBIT+SOA<sup>3</sup>は10.3%増加して23億810万Sドルで、ROIE<sup>4</sup>は2018年度の10.4%から21.6%へと飛躍的に上昇しています。

こうした結果に励まされながら、当社は新型コロナウイルス感染症のパンデミックやその他のマクロ経済的リスクにも関わらず、現在の5カ年計画を推進し達成することができる良好な状態にあるのです。

振り返れば、当初はシンガポールに特化した不動産会社として設立しましたが、取締役会、上級マネジメントメンバーや従業員たちによって慎重に考えられた戦略的活動の結果として、当社の事業が国内そして世界的に急速に成長しました。この場を借りて、当社の地理的拡大、そして上場REIT



アイルランド、ダブリンのThe Sorting Office完成予想図。

や私募ファンドを含む、投資家の皆さんの利益を着実に増加させることに貢献したすべての人たちに、私の心からの感謝をお伝えします。

### 世界中へ拡大

2005年にアジアの枠を超えた拡大を始めて以来、Mapletreeはオーストラリア、ヨーロッパ(フランス、ドイツ、ハンガリー、アイルランド、イタリア、オランダ、ポーランドそしてスペイン)、イギリス及びアメリカなど、世界的な展開を行ってきました。

2019年5月、当社はポーランドで初めての商業資産を取得しています。West Stationには2棟のオフィスビルがあり、純賃貸可能面積は約69,000㎡です。ワルシャワの地域輸送ハブであるワルシャワ西鉄道駅の隣という戦略的立地にあり、稼働率100%の同資産は、鉄道やバスの国際線、国内線の利用が非常に便利です。

2019年6月、当社はアイルランドのダブリンにおいてThe Sorting Officeを取得するための先渡契約を締結しました。こうして新たな市場へ参入することは、拡大が見込める成熟した市場における収益を多様化させることで世界への進出を強める、という当社の戦略に沿った動きです。純賃貸可能面積およそ19,787㎡を有するThe Sorting Officeは、ダブリンのシリコンドックランズの中心部、ドックランズ戦略的開発区域の南ドックに位置しています。繁栄したビジネス街のグレードA仕様のオフィスは、テクノロジー、金融、リーガルや専門的サービスセクターの幅広いテナントにとって魅力ある物件です。

事業拡大促進のためにグループのプライベート資産管理プラットフォームを強化するべく、Mapletreeはオーストラリアの私募ファンドであるMapletree Australia Commercial Private Trust (MASCOT) を2019年11月に合計ファンドエクイティ約6億5,400万オーストラリアドル (Aドル) (～5億9,240万Sドル) というすばらしい内容でクローズしました。MASCOTはオーストラリアの主要なゲートウェイ都市であるシドニー、メルボルン、アデレード、ブリスベン、パースにグレードAオフィス資産を10物件保有し、合計資産価値はおよそ14億Aドル (～13億Sドル) です。年金基金、保険会社、地方銀行や企業その他、富裕層やファミリーオフィス投資家など、機関投資家からの人気を

## 会長メッセージ

集めました。Mapletreeが長い時間をかけてステークホルダーから高い信頼を獲得してきたことの真の証ということができるでしょう。

2017年に当社が初めて海外のデータセンターへ投資したことに続き、Mapletree InvestmentsとMapletree Industrial Trustの50:50の合併会社であるMapletree Rosewood Data Centre Trust (MRODCT) は、2019年11月に、完全装備の大規模データセンター3件の80%の権益を8億1,060万米ドル(～11億Sドル)で取得。残り20%はDigital Realtyが保有しています。また、MRODCTは2020年1月に、パワードシェルのデータセンターをさらに10カ所、5億5,730万米ドル(～7億7,250万Sドル)で取得しました。

スチューデントハウスセクターへの進出をさらに進めるべきこととして、Mapletreeは2019年10月にパーパスビルトのスチューデントハウス資産を2物件取得することに成功しています。イギリスのコヴェントリー大学近くに立地するCalcott Ten and Millennium Viewのベッド数は合計1,127床です。さらにイギリスで初めてとなるロッキング開発プロジェクトであるWestwood Student Mewsを2019年12月に完成させました。ベッド数453床の同物件は、ウォーリック大学に最も近いパーパスビルトのスチューデントハウスのひとつです。これら3つのスチューデントハウス資産は、イギリスのコヴェントリーにおける当社の知名度を高めるものとなるでしょう。

シンガポールでは、MapletreeによるSt James Power Station (SJPS) の修復と再開発計画が、テクノロジーブランドのDyson社の目に留まりました。南部ウォーターフロント地域中心部に新たに生まれるビジネス街の中に建つ、この一新された国家的モニュメントには2021年にDyson社のグローバル本社が入居します。これは、同地域を将来の「暮らす、働く、遊ぶ」といったコンセプトのためのゲートウェイと位置付けるシンガポール政府の方針と合致するプロジェクトです。さらに、SJPSで特徴的な煙突部分の一部には、シンガポール



シンガポール、MBCにてMapletree会長Edmund Chengと言葉を交わす、イギリスとナイジェリアにルーツをもつ著名現代美術家Yinka Shonibare氏(CBE, RA)。司会はNTU CCAの設立時理事のUte Meta Bauer教授。

最初の石炭発電所として貢献した歴史を伝えるヘリテージギャラリーの設置も決まっています。これらの計画はDyson社とのコラボレーションによって今後さらに検討が進められる予定で、当社の歴史的建築物に対する配慮や情熱だけでなく、シンガポールとSJPSに対する貢献をも印象付けるものとなるでしょう。

### 芸術の後押し

2019年度、MapletreeはグループのCSRプログラムの枠組みに沿った活動を展開するとともに、600万Sドルを超える支出を行いました。芸術、教育、環境そして健康という4本の柱に基づき、個人への後押しをする姿勢を明確にする中で、当社ではグループの事業とCSR活動とを同列に考えています。税引後純利益15億Sドル毎、またはその一部につき、毎年100万SドルがCSR事業の資金として確保されています。

そうした中で、Mapletreeは2020年1月に南洋理工大学シンガポール現代アートセンター(NTU CCA Singapore)と共同で、

イギリスとナイジェリアにルーツをもつ著名な現代美術家であるYinka Shonibare氏(CBE, RA)をMapletree Business City (MBC)へ招聘する栄誉に恵まれました。アフリカ特有のプリントやパターンを用いた作品が特徴的なShonibare氏は、MBCのラウンダバウトで目を引く彫刻作品Wind Sculpture I(2013)の作者でもあります。こうしたパブリックアートや工芸品をMapletreeの物件に展示することはアイデンティティを構築し、幅広い市民の芸術に対する理解を促進させるものと言えるでしょう。

展示された数多くの芸術作品をMBCを訪れる人々にご案内し、よりよく知っていただくため、Mapletreeでは革新的モバイルアプリの開発に着手しました。今年中に利用が開始されるこのMapletree Public Art Trailアプリは、訪問者それぞれの関心や滞在時間の長さに応じて個別にデザインされたアートトレイルをたどり、MBCに展示されている14の芸術作品や工芸品、そしてVivoCityの7つの芸術作品を紹介するインタラクティブガイドです。

### 環境に配慮した取り組みの拡大

Mapletreeでは、現在世界中で起きている環境問題は、グループが事業において実践している環境に配慮した慣行の意義を強く肯定するものだと考えています。当社オフィス内で環境に配慮した取り組みを展開することや、グループ施設で資材をアップサイクルする革新的方法の推進、あるいは物件開発や管理の一環として持続可能な取り組みを導入するなどしています。

最近オーストラリアで発生した大規模な森林火災が環境と経済に甚大な被害をもたらした際には、Mapletreeはオーストラリア赤十字社へ10万Aドル(～9万588Sドル)の支援を行っています。資金は現場の災害サービスや影響を受けた被害者らに対する緊急支援金、そして中長期な復興対策に役立てられました。

シンガポール国内では、シンガポール自然協会が主催しBirdlife Internationalがサポーティングパートナーとなった第35回Singapore Bird Raceのスポンサー兼ホストを務めました。シンガポールにおける過去最大のバードウォッチングイベントとなった本大会は、MBCをスタート地点として160種を超える鳥が見えました。MBCが



Mapletreeは2019年16日と17日に開催された第35回Singapore Bird Raceのスポンサー兼ホストを務めました。

Singapore Bird Raceの出発点となったのは今回が初めてですが、ビジネスパークは南部ウォーターフロント地区の中心線という、野鳥観察に最適な位置に立地しています。2019年11月16日と17日に開催されたイベントの参加者は学校10校からの学生60名を含む138名で、これまでの最高を記録しました。Singapore Bird Raceのスポンサーとなったことは、グループが掲げる重要なCSRの柱のうち、環境と教育に合致しています。

### 個人に力を与え、コミュニティーをより豊かに

新型コロナウイルス感染症のパンデミックが発生した際、Mapletreeはシンガポールの最前線で働く医療従事者へいち早く支援の手を差し伸べ、ひと月以上にわたって弁当6,300食以上を提供しています。Mapletreeのモールに入居するテナントが心を込めて作った弁当は、National University Hospital、Tan Tock Seng HospitalそしてGeylang Polyclinicの従業員に届けられました。

さらに、当社は中国の新型コロナウイルス感染症救援活動に対して100万人民币元(～19万9,620Sドル)を寄付しています。



MapletreeはシンガポールのNational University Hospital、Tan Tock Seng HospitalやGeylang Polyclinicの最前線で働く医療従事者へ弁当6,300食以上を提供しました。

シンガポール赤十字社を通じたこの寄付金は、必要不可欠な個人用保護装備や医療機器、必需品の調達と配付に役立てられました。パンデミックに対する当社の活動としては、この他にも重慶市、仏山市、寧波市、上海市そして天津市の6つの学校やチャリティー団体へ6,400枚のサージカルマスクを寄付しています。マスクは生徒、教師や低所得世帯へ配られました。パンデミックの拡大が続く中、当社がシンガポール、オーストラリア、香港、インド、マレーシア、オランダ、イギリスそしてアメリカの医療従事者、移民労働者や高齢者に対して2020年の4月から6月にかけて提供したマスクの数は、200万枚を超えています。

### 次世代の可能性を開拓する

MapletreeのCSRプログラムにとって、教育は重要項目のひとつです。その中で、当社はシンガポールのゴー・チョクトン名誉上級相の子供時代を描いた子供向け絵本のスポンサーとなったことを誇りに感じています。タイトルは『Panjang: The Tall Boy Who Became Prime Minister』で、8,000部以上が全国のPAPコミュニティー財団幼稚園、My First Skools、MOE Kindergartensやシ



## 会長メッセージ

シンガポール国内のMapletree施設近隣のプレスクール、そして中国のNanhai Business City 第4フェーズ区域の教育ハブ内のプレスクールへと幅広く配付されました。心を打つ物語を通じて、若い読み手に困難を受け入れ、それぞれの方法で成功をつかむことの素晴らしさを知ってほしいと願っています。

香港では、高等教育に対する支援を拡充させ、グループとしては初めて海外の大学に寄付を行いました。200万香港ドル（～35万6,820SDollar）の寄付金は、香港城市大学(CityU)にMapletree寄贈基金を設立することに役立てられました。同基金は、CityUの2つの奨学金制度であるMapletree ScholarshipsとMapletree Exchange Scholarshipsに充てられ、優れた学業成績を修めた学生の表彰、あるいは交換プログラムに参加する、資格を満たした学生の支援を行っています。

また、シンガポール工科大学とのパートナーシップにより、当社は2年連続でThe Mapletree Challengeを主催しています。同プログラムは、学部生に就職面接やプレゼンテーション技術を身につけさせる活動で、2019年9月から11月にかけて複数回にわたるマスタークラスを実施しました。レッスンを通じて学生たちは産業界に対する視点を身につけ、また一流の企業トレーナーたちから自己ブランドの構築について学んでいます。さらに、2020年3月には起業家精神やイノベーションに注目したフォーラムが開催され、持続可能なイノベーションのため、起業家的発想を通じて変化をもたらすことを学生たちにインスパイアしました。6つのチームが審判団に対して起業家精神とイノベーションに関するそれぞれのアイデアを披露する場となるThe Mapletree Challengeのグランドファイナルは、新型コロナウイルス感染症の急拡大に歯止めをかける政府からの命令により、2020年後半でのオンライン開催が決まっています。

### 新たな貢献

2014年6月に発足したMapletreeの従業員によるCSRプログラムは順調に拡大し、新規に立ち上げる活動を提案するチームの数も増えています。1チームあたり5,000SDollarの設立資金を授与されたチーム数は2014年度の3件から2019年度は15件にまで増加。今年にはシンガポール(Group Development Management、Mapletree Logistics Trust、Mapletree North Asia Commercial Trust)、オーストラリア、中国(北京、重慶、仏山、香港、寧波、上海)、日本、イギリス、アメリカ、そしてベトナムからの参加チームが設立資金の授与を受けました。半数以上のチームが2年後、3年後も支援対象者と協働し、当社が事業を行うコミュニティとの間で長期的関係を構築し、支援を続けようと努力していることに勇気づけられました。

### 謝辞

取締役会を代表し、グループ最高経営責任者のHiew Yoon Khong氏と当社マネジメントチーム、そして全従業員の貴重な専門技術や貢献、そしてこの1年の困難な状況にくじけることなく正面から立ち向かってくれたことに心からの感謝を申し上げます。

また、取締役会のメンバー、そして当社の不動産投資信託管理会社各社の取締役会に対しても、献身的努力やビジネスに対する深い洞察、そしてこの1年におけるリーダーシップに対して御礼を申し上げます。

次の1年も状況は不透明ではありますが、Mapletreeの強固な基盤と安定したビジネスモデルがグループを新たな高みへと押し上げてくれるものと確信しています。

これからも新しいチャンスを切りひらき、一層明るい未来をステークホルダーとつくり上げていくことを楽しみにしています。



取締役会会長  
Edmund Cheng  
エドモンド・チェン

- 1 税引後純利益は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益(支配権のない関連会社からの配当金加算後、税引き後)。
- 2 収入は、成功報酬及び住居系関連収入を除外して計算。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。
- 3 支払金利前・税引前利益(EBIT)に関連会社・合弁会社(SOA)からの利益を加算したもので、住居系利益、プライベートファンド売却による成功報酬、再評価損益、売却損益、外国為替差損益及びデリバティブによる損益は除外する。
- 4 自己資本利益率(ROE)は、初期投資時点のグループの自己資本に対する調整後\*の税引後純利益を示す。

\* 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替損益、負ののれん代やみなし売却損益などの非キャッシュフロー項目及び営業外項目を除外し、売却損益や会社再建に伴う過不足による、初期投資費用に対する利益を含める。

## グループ最高経営責任者インタビュー



Hiew Yoon Khong  
ヒュー・ユーンコン

### 1) 2019年度、マクロ経済的困難や新型コロナウイルス感染症の影響がある中で、Mapletree(メープルツリー)が成長を持続できた理由は何ですか?

2019年度はMapletreeの第3期5カ年事業計画における最初の年でした。年度末が近づいた時期での新型コロナウイルス感染症流行という前例のない困難な状況にも関わらず、当社は堅実な投資と業務効率化によって安定的で一貫した高いレベルの収益性を達成するという、5カ年計画で設定した目標をあきらめたことはありません。

修正を行いつつも、規律ある態度で事業計画の遂行を続けてきました。例えば、当社は事業上の義務を果たし、成長のチャンスを生かすため、流動性や財務柔軟性の強化を行っています。加えて、新規私募ファンド組成や資本リサイクル活動など資産運用の取り組みも続けてきました。こうしたMapletreeのビジネスモデルの重要要素を遂行する際の規律ある堅実な手法のおかげで、これまで同様、信用に値する着実な高い利益を提供することができたのです。ROE<sup>1</sup>は2018年度の10.4%から2019年度は21.6%へと大きく上昇しています。これは2019年5月に香港東九龍の19階建てグレードAオフィスビルMapletree Bay Pointを売却したことによる除却益増加や、2019年11月にMapletree Commercial Trust (MCT) がMapletree Business City II (MBC II) を取得したことに伴う15億5,000万シンガポールドル(SDollar)の利益によるものです。これらの物件については当初、長期的に保有することを意図していましたが、資本価値が高まった好機をとらえて現金化し、その利益を新たな成長のチャンスへ再投資することが適切と判断しました。経常的活動に対する税引後純利益<sup>3</sup>は、ヨーロッパ及びアメリカに保有する物流資産の拡大や2019年度の新規取得が貢献し、前年比5%増の7億5,200万SDollarとなっています。

税引後純利益<sup>3</sup>やROE<sup>2</sup>は17億7,850万SDollarで11.2%とそれぞれ安定していたものの、2019年度の第4四半期に発生した新型コロナウイルス感染症のために、資産再評価が低くとどまったことの影響は免れませんでした。

| 重要業績評価指数                         | 目標                 | 2019年度の業績    |
|----------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>利益</b>                        |                    |              |
| 平均 ROE <sup>1</sup>              | 10% - 15%          | 21.6%        |
| 平均 ROE <sup>2</sup>              | 10% - 15%          | 11.2%        |
| <b>収益/キャッシュフロー</b>               |                    |              |
| 経常的活動に対する税引後純利益 <sup>3</sup> の平均 | 9億 - 10億SDollar    | 7.52億SDollar |
| 利益の還元 <sup>4,5</sup>             | >200億SDollar       | 57億SDollar   |
| <b>資産運用</b>                      |                    |              |
| フィー収入 <sup>4</sup>               | >25億SDollar        | 5.18億SDollar |
| 運用資産比率                           | >3倍                | 2.3倍         |
| 運用資産                             | 800億 - 900億SDollar | 605億SDollar  |

## グループ最高経営責任者 インタビュー

2) Mapletreeの資産運用プラットフォームは2019年度、魅力的な利益を実現しました。どのようなマイルストーンが設定され、またこれらのプラットフォームがグループの戦略全体にいかんにかに貢献してきたのか教えてください。

安定した着実な利益のためには、当社の不動産投資や開発における能力に加え、有効な資産運用が欠かせません。2020年3月31日現在、Mapletreeの運用資産605億ドル相当のうち、およそ70%である422億ドルは、シンガポール証券取引所に上場している4つの不動産投資信託と、6つの私募投資ファンド<sup>6</sup>で運用されている第三者運用資産です。この10年間で、Mapletreeの第三者運用資産は5倍以上に増加しています。

2019年7月、オーストラリアのノースシドニーに 111 Pacific Highwayを取得し、その後2019年11月に14億オーストラリアドル(Aドル) (～13億ドル) のMapletree Australia Commercial Private Trust (MASCOT)を組成しました。MASCOTは、主要ゲートウェイ都市であるシドニー、メルボルン、アデレード、ブリスベン、そしてパースに立地する、高い稼働率と多様なテナントベースを擁する10のグレードAオフィス資産で構成されており、12%という魅力的な内部収益率<sup>7</sup>を目標にしています。

Mapletree India China Fund<sup>6</sup> は最後の資産を売却した後、2020年4月に完全償還されました。同ファンドは投資倍率2倍の利益と、純内部収益率<sup>7</sup>約13.6%を達成しました。

日本に特化した物流開発ファンドMJLDは、保有していた最後の資産を2020年2月にMapletree Logistics Trust (MLT)へ売却しました。同ファンドは投資倍率1.8倍の予想利益と、23.7%という素晴らしい純内部収益率<sup>7</sup>を2020年6月に達成する見込みです。

今年度、Mapletreeは出資率33%<sup>8</sup>により、Mapletree US & EU Logistics Private Trust



21745 Timothy Drive (ACC 9) は、アメリカのノースヴァージニア州でMITとの50:50の合弁事業により取得した、完全装備の大規模データセンター3棟のうちの一つです。

(MUSEL)の組成に成功しました。目標を2倍近く上回る応募を受けた18億米ドル(～25億ドル)の同ファンドは、当社の資産運用能力に対する投資家の信頼を反映して、およそ4億5,000万米ドル(～6億2,380万ドル)の最終割当を上回る需要を引きつけました。

今後の予定としては、中国、インドやヨーロッパの商業施設や学生アパートメントなど、ファンド組成に適した物件の発掘を続けて参ります。

当社の4つの不動産投資信託は2019年度はユニットあたりの配金年利回り4.4%から8.5%を実現し、確かな評判を得ています。2020年3月31日現在、MLT、Mapletree Industrial Trust (MIT)、MCT及びMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT)を合計した時価総額は、およそ320億ドルです。当社の不動産投資信託のうち2つについては、前年度に10%を超える株主総利益率を達成しています。MLT及びMITは、シンガポール証券取引所

の不動産投資信託の中でも最も実績の高いもののひとつとして常に評価を得てきました。

MLT及びMCTは2019年に、そしてMITは先頃2020年6月22日にベンチマークであるStraits Times Indexの指標銘柄となっています。

Mapletree Investmentsは、2019年11月に14億米ドル(～19億ドル)相当の完全装備の大規模データセンター3棟から成る北米のポートフォリオを、そして2020年1月にはパワードシェルデータセンター10棟を取得するため、MITとの間に50:50の合弁契約を締結しています。変動が激しさを増す状況の中で、耐性の高いデータセンターセクターは比較的安定した利益をもたらすものとなるでしょう。

2020年2月、MNACTは日本におけるmBAY POINT幕張と大森プライムビルという2つのフリーホールド物件を合計4億8,000万ドルでグループから取得しました。

4つの不動産投資信託と6つの私募ファンド<sup>6</sup>からのフィー収入<sup>9</sup>は、グループのフィー収入<sup>9</sup>合計約5億1,800万ドルのうち、4億8,660万ドルを占めています。

2019年度、当社は戦略的な資産運用とファンド組成に取り組んだ結果、合計57億ドルのリサイクル収益<sup>5</sup>を上げました。こうした活動は利益を高めただけでなく、Mapletreeの純ギアリング比率を引き下げることにつながりました。2020年3月31日現在、Mapletreeの純負債/株主資本比率は前年比15.5%低下し、62.5%となりました。ギアリング比率が下がったことで、不透明な経済状況下における当社のポジションは強固なものとなり、適時にチャンスをとらえることが可能になるのです。

### 3) 新型コロナウイルス感染症によって、Mapletreeのアセットクラスはどのような影響を受けましたか？

新型コロナウイルス感染症は世界中に瞬く間に広がり、私たちが目のあたりにした都市や国のロックダウン、そして国際サプライチェーンの崩壊は、前例のないものでした。さまざまなアセットタイプ、そしてさまざまな地域に多様なポートフォリオをもつ当社の事業にとって、新型コロナウイルス感染症の影響は多岐にわたります。

物流とデータセンターセクターは2019年度、最も持ちこたえる力の高いアセットクラスであることが証明されたと言えるでしょう。中国で開発中の物流物件における建設遅延は予想より小さく、またアメリカやヨーロッパの物流物件からの収入は、Eコマースセクターの旺盛な需要に支えられ、揺らぐことはありませんでした。

リテールは、多くの国々で買物客の大幅な減少と不要不急のリテール業務自粛による影響を多少受けた分野です。テナントとの長期的関係を大切にしている当社は、賃貸リポートや支払猶予など、法律で定められた要件を上回る措置を講じています。ロジック資産も影響を免れませんでした。渡航禁止のためにサービスアパートメントの短期滞在が落ち込んだ一方で、長期滞在や集合住宅資産の稼働率は比較的安定的だったと言えます。また、当社学生アパートメントでの滞在が続けられず、学業中断を余儀なくされていた学生たちに対する救済も行っています。

### 4) グループが2019年度に着手した戦略的な資産取得や開発について、詳しく教えてください。

#### ヨーロッパにおける資産取得

2019年6月、当社はアイルランドのダブリンにおける初のオフィス物件となるThe Sorting Officeを取得するため、先渡契約を締結しました。拡大が見込める成熟したマーケットにおける収益の多様化という当社戦略に相応しく、同物件はダブリン中心部に位置し、テナント需要が旺盛であるだけでなく、LEEDプラチナ認証と建築物エネルギー効率評価においてA3の認証を受けています。

拡大を続けるヨーロッパのオフィスポートフォリオ資産に今回加わったのはNova Atriaです。ダブリンの主要なサブマーケットの1つに位置し、隣接する2つの6階建てのオフィス棟は賃貸可能面積31,140㎡を有します。さらにポーランドのワルシャワにあるWest Stationも加わりました。こちらは2棟14階建てのビルで、賃貸可能面積は68,851㎡に及びます。



Nova Atriaは、アイルランドのダブリン州にあり、隣接する2つの6階建てのオフィス棟は賃貸可能面積31,140㎡を有します。

また2019年10月、Mapletreeはイギリスのロンドンに合計ベッド数1,127床を有する2つのパーパスビルトの学生アパートメントを取得しています。今日までに、当社学生アパートメントのポートフォリオにはイギリス、アメリカそしてカナダの33都市にわたるパーパスビルト資産50物件があり、そのベッド数は22,000床を超えています。

特色ある資産でポートフォリオを構成する2019年12月、Dyson社のグローバル本社が当社受賞物件であるシンガポールのSt James Power Station (SJPS)への移転を決定するなど、Mapletreeの不動産会社としての能力はクラス最高級のテナントを今も惹きつけてやみません。現在改修中のSJPSには、2020年後半の完成と同時にDyson社の技術センターと、長い歴史を称えるヘリテージギャラリーの入居が決まっています。

当社は、その再開発技術を生かし、南部ウォーターフロント地域の成長と発展へも積極的に関与する予定です。SJPSも、シンガポール政府が幅広く展開する「暮らす、働く、遊ぶ」改造計画に沿った、同計画に相応しいMapletreeによる適応型再利用プロジェクトの一環です。

#### クラス最高級の物件開発

不動産開発における中核的能力を土台に、当社は世界中で開発プロジェクトの件数を拡大させてきました。

物流はEコマースの力強い成長に支えられ、2019年度も引き続き好調な分野でした。当社はこの成長トレンドをとらえ、稼働率が高く、最新仕様で製品在庫が少

## グループ最高経営責任者 インタビュー

ないマーケットでの開発プロジェクト件数を増加させてきました。

中国では、未開発地域開発プロジェクトで専門知識を活用し、合計16億ドルを超える資金を投じて新たな物流拠点27カ所を開発することで、当社の存在感を高めることに成功しました。2020年3月31日現在、中国におけるグループの物流資産合計は総床面積600万㎡、前年比40%の増加となっています。

現在進行中の5カ年計画に基づいて、この拡大ペースを維持し、成長著しい中国市場における相当の規模を確保するとともに、展開を続けていきたいと考えています。

マレーシアでは、3PLオペレーターやエンドユーザーに非常に人気の高いエリアである、セランゴールのシャー・アラムに用地を2カ所取得しました。2つの用地を合わせた面積は218,525㎡となり、いずれも4階建てのランプウェイを備えた近代的倉庫施設に再開発される予定です。

ベトナム北部では、総床面積47,732㎡のグレードA仕様の物流施設、Mapletree Logistics Park Bac Ninhが第3フェーズ開発を完了しました。完成後、同施設は稼働率100%を達成しています。また南部ではMapletree Logistics Park Binh Duongで第4フェーズの建設が始まりました。国内向け、そして輸出入需要の両方にとって戦略的立地にあることから、同施設は純賃貸可能面積の76%という好調な前契約を確保済みです。

オーストラリアのブリスベンには、2020年9月完成予定で36.3ヘクタールの用地を取得しました。物流拠点となるこの用地は、4つのフェーズに分けて総床面積191,888㎡となる施設を開発予定で、Logan Motorway、そしてブリスベン市街、港や空港へのアクセスが優れています。

物流以外では、スチューデントハウス、オフィスや住宅プロジェクトが開発ポートフォリオに連なっています。



中国、仏山にあるNanhai Business Cityは、住宅、リテール、教育やオフィス施設で構成された複合開発物件です。

2019年12月、Mapletreeとして初となるスチューデントハウス開発プロジェクトであるWestwood Student Mewsをイギリスに完成させました。ベッド数453床の同物件は、ウォーリック大学キャンパス近くに位置しています。

アメリカでも、Mapletreeで初めてのスチューデントハウス開発が、2020年度の建設完了と運用開始を目指して進められています。405室、ベッド数513床の同物件は、ペンシルベニア大学キャンパスに隣接しています。

中国では、Mapletree Ningbo Mixed-Use Developmentの第1フェーズ(住居及びリテール)が2019年6月に使用許可を取得。13棟の住居ブロックで全戸売したほか、駐車スペース90%も販売済みとなりました。

Nanhai Business Cityの第4フェーズでは、2018年8月から12棟の住居ブロックのうち9棟が販売開始し、全体の90%近くが販売済みです。教育ゾーンは完全運用を開始しており、また教育ハブオフィスも90%が稼働しています。

ベトナムでは、ホーチミン市のMapletree Business Centreも好調が続いています。多くの国際的テナントが入居する同物件は、95%以上の稼働率を記録しているほか、高い家賃収入を実現しています。またベトナムにある当社の住居物件であるOne Verandahは、2020年4月に暫定入居許可を取得し、予定通り引き渡しが行われる予定です。

当社の開発事業における特筆すべき能力として、既存物件の魅力と価値を高める技術が挙げられます。2019年7月、MITはシンガポールにある旧工場団地Kolam Ayer 2を、ドイツに本社を持つ世界的医療機器メーカーの要望に合わせて建設する施設などを含む、ハイテク工業区域へと改造する再開発計画を発表しました。2022年末までの完成時には、容積率は1.5から2.5へと増加する一方、総床面積も現在の47,076㎡から80,420㎡程度に拡張される予定です。

### 5) 第3期5カ年計画の2年目に入りますが、経済見通しが脆弱である中でMapletreeはどのような姿勢で臨むのでしょうか。

パンデミックの広がりとともに、グループは2020年度の資本リサイクルの取り組みとファンド組成を増やすこと、さらには物流やデータセンターといった、当社マネジメントチームが成長の可能性や利益面で回復力が証明されていると評価したマーケットやセクターにおける資産取得を厳選して行うことによる財務基盤の強化を計画しています。パイプラインには当社がヨーロッパに取得済みの商業資産で構成するMapletree Europe Income Trust (MERIT)などが控えています。また、今後数年以内に発足させるファンドやREITの可能性を引き続き探っていく予定です。堅実な投資と好機を捉えた資産取得を通じ、Mapletreeは第3期5カ年計画で設定した目標達成に取り組んで参ります。

### 6) Mapletreeには事業を展開するコミュニティに貢献するという顕著な姿勢と、持続可能性に対する強い意思があります。これまでに達成された事例を教えてください。

当社は、還元ということを非常に意識しており、税引後純利益<sup>3</sup>5億ドル毎、またはその一部につき、毎年100万ドルがCSR活動のために確保されています。芸術、教育、環境そして健康管理という当社CSR活動の4本の柱に沿った活動に取り組み、またそのために2019年度は600万ドル以上の支援を行いました。

コミュニティとの長期的パートナーシップと並び、当社の事業活動にとって持続可能性は不可欠です。Mapletreeや当社REITのいくつかは、ポートフォリオ資産がもたらす環境負荷の削減を目指す当社の取り組みを補完すべく、環境に配慮した資金調達方法を取り入れています。

2019年10月、MCTはMBC II 及び共用スペース取得の一部出資として、初めてとなるグリーンクラブローン6億7,000万ドルの融資を引き受けています。MCTはさらにグリーンローンの枠組みを策定し、グリーンローン収益の配分や管理に関する基準を明確化しました。

2019年11月、MLTは2億ドルのサステナビリティ・リンク・ローンを発表しました。再生可能エネルギー発電と融資を結びつける、6年満期のリボルビング・クレジット・ファシリティーは、シンガポール証券取引所上場のREITとして初めてのケースです。これとは別に、MNACTも、およそ1億7,400万ドルのサステナビリティ・リンク・ローンを2019年度第4四半期に契約しました。

2020年3月には、グループは2億ユーロ(〜3億1,610万ドル)のサステナビリティ・リンク・ローンをシンガポールのOCBC銀行から受けたことを発表しています。シンガポールの不動産デベロッパーに対するサステナビリティ・リンク・ローンとしては最大級の融資であり、またグループにとっても初めてです。この融資は一般的運転資金やコーポレート・ファンディングのために活用され、またMapletreeの環境、社会、そしてガバナンスそれぞれの取り組みにも役立てられるよう設計されています。

- 1 自己資本利益率(ROIE)は、初期投資時点のグループの自己資本に対する調整後<sup>\*</sup>の税引後純利益を示す。
- 2 株式資本利益率(ROE)は株式資本に対する税引後純利益で計算。
- 3 税引後純利益は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益(支配権のない関連会社からの配当金加算後、税引後)。
- 4 KPIは5年間の累積ペースで測定。
- 5 Mapletree Investmentのバランスシートの観点から評価します(REIT及び私募ファンドは除く)。
- 6 Mapletree India China FundIは、2020年4月に正式に終期を迎えました。
- 7 経費、税及び基本マネジメントフィー控除後、ただし成功報酬控除前。
- 8 資金に対する取締役及び上級マネジメントによるファンドへの出資を除く。
- 9 REITマネジメントフィーを含む。

<sup>\*</sup> 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替損益、負ののれん代やみなし売却損益などの非キャッシュフロー項目及び営業外項目を除外し、売却損益や会社再建に伴う過不足による、初期投資費用に対する利益を含める。

## シニアマネジメント



**HIEW YOON KHONG**  
ヒュー・ユーンコン  
取締役兼最高経営責任者  
(シンガポール本社)

2003年に最高経営責任者として入社。グループを資産23億シンガポールドル(Sドル)の本国中心の不動産会社から、資産605億Sドル以上のグローバル企業へと導く。

Mapletree Investments Pte Ltdの取締役に加え、Mapletree Commercial Trust Management Ltdの非常勤役員も務める。



**CHUA TIOW CHYE**  
チュア・ティアウチャイ  
副最高経営責任者  
(シンガポール本社)

グループの副最高経営責任者として、海外における不動産投資及び不動産開発戦略の指揮をとる。加えて、Mapletreeのロジック事業及びプライベートキャピタルマネジメント事業を統括。

Mapletree Industrial Trust Management LtdとMapletree North Asia Commercial Trust Management Ltdの非常勤役員も務める。



**WENDY KOH MUI AI**  
ウェンディ・コー・ムイ・アイ  
最高財務責任者  
(シンガポール本社)

グループの財務部門、税務及び融資部門を統括。

Mapletree Logistics Trust Management Ltd、Mapletree Industrial Trust Management Ltd、Mapletree Commercial Trust Management Ltd及びMapletree North Asia Commercial Trust Management Ltdの非常勤役員も務める。



**WAN KWONG WENG**  
ワン・クワンウェン  
最高管理部門責任者  
(シンガポール本社)

全部門・事業展開する国における法務、コンプライアンス、役員関連事項、人事に加え、広報と総務を統括。また、ジョイントセクレタリーとしてMapletreeと本社運営の4つのREITの取締役会の運営も管轄。

SMU Real Estate Programme諮問委員会のメンバーでありセクレタリーも務める。



**TAN WEE SENG**  
タン・ウィーセン  
最高開発部門責任者  
(シンガポール本社)

グループ内の全事業部門や事業展開をする国で行う資産強化に向けた取り組みを含む、全ての開発プロジェクトの実行を統括。



**WONG MUN HOONG**  
ウォン・マンホン  
オーストラリア及び北アジア地域CEO  
(シンガポール本社)

オーストラリアと日本、香港及び韓国を含む北アジア地区でのグループの非REIT資産を指揮し、統括。

Mapletree Logistics Trust Management Ltdの非常勤役員とSMU Real Estate Programme 諮問委員会の会長も務める。



**NG KIAT**  
ン・キアット  
Mapletree Logistics Trust CEO  
(シンガポール本社)

Mapletree Logistics Trust Management Ltdの最高経営責任者兼エグゼクティブ・ディレクターを務める。



**CINDY CHOW PEI PEI**  
シンディー・チョウ・ペイ・ペイ  
Mapletree North Asia Commercial Trust CEO (シンガポール本社)

Mapletree North Asia Commercial Trust Management Ltdの最高経営責任者兼エグゼクティブ・ディレクターを務める。



**YAP MAY LI**  
ヤップ・メイリー  
オーストラリア及び北アジア統括  
上級副社長(シンガポール本社)

オーストラリアと北アジア市場での非REITビジネスを統括。担当地域での投資、開発及びポートフォリオのオペレーションを推進。



**名村 真人**  
代表取締役CEO

40年超の国内外不動産開発・事業運営/管理の経験を有し、国内外の業界ネットワークを構築。Mapletreeでは経営・開発案件への助言を担当後、2020年に代表取締役CEOに就任し日本オフィス全般を統括。



**今井 夏生\***  
事業用不動産・ロジック本部長

国際的な経験をもとにバランスシートでの商業用不動産やロジック案件の投資・運営を担当。国内外のホテル経験を活かしオークウッド案件も担当。

\* 2020年4月1日付で財務経理管理統括本部長に就任



**駒村 恵一\***  
物流・データセンター不動産本部長

不動産業界でのキャリアは15年余で、Mapletreeの日本における物流、データセンターのソーシング、投資、運用管理を管掌。

\* 2020年4月1日付で不動産投資開発本部長に就任



**宇野 秀樹**  
SREIT商業用不動産本部長

不動産業界におけるキャリアは25年余で、Mapletree S-REIT ("MNACT")の一角の日本におけるオフィスビル等の商業用不動産への投資、運用管理を統括。2019年度現在、約1,500億円超の運用資産を管掌。



**島津 祐子**  
REIT物流不動産部 アセットマネジメント部長

アジア太平洋地域の物流施設に特化したS-REIT("MLT")の日本の物件(2019年度現在約867億円)の投資、運用管理を管掌。海外展開する日系企業の窓口も担う。



**白石 泰敏**  
プロパティマネジメント部長

オフィスビル等の商業用不動産、物流施設をはじめ、Mapletreeの日本における運用資産のプロパティマネジメント業務を管掌。不動産業界経験は28年。

## 日本 ポートフォリオ

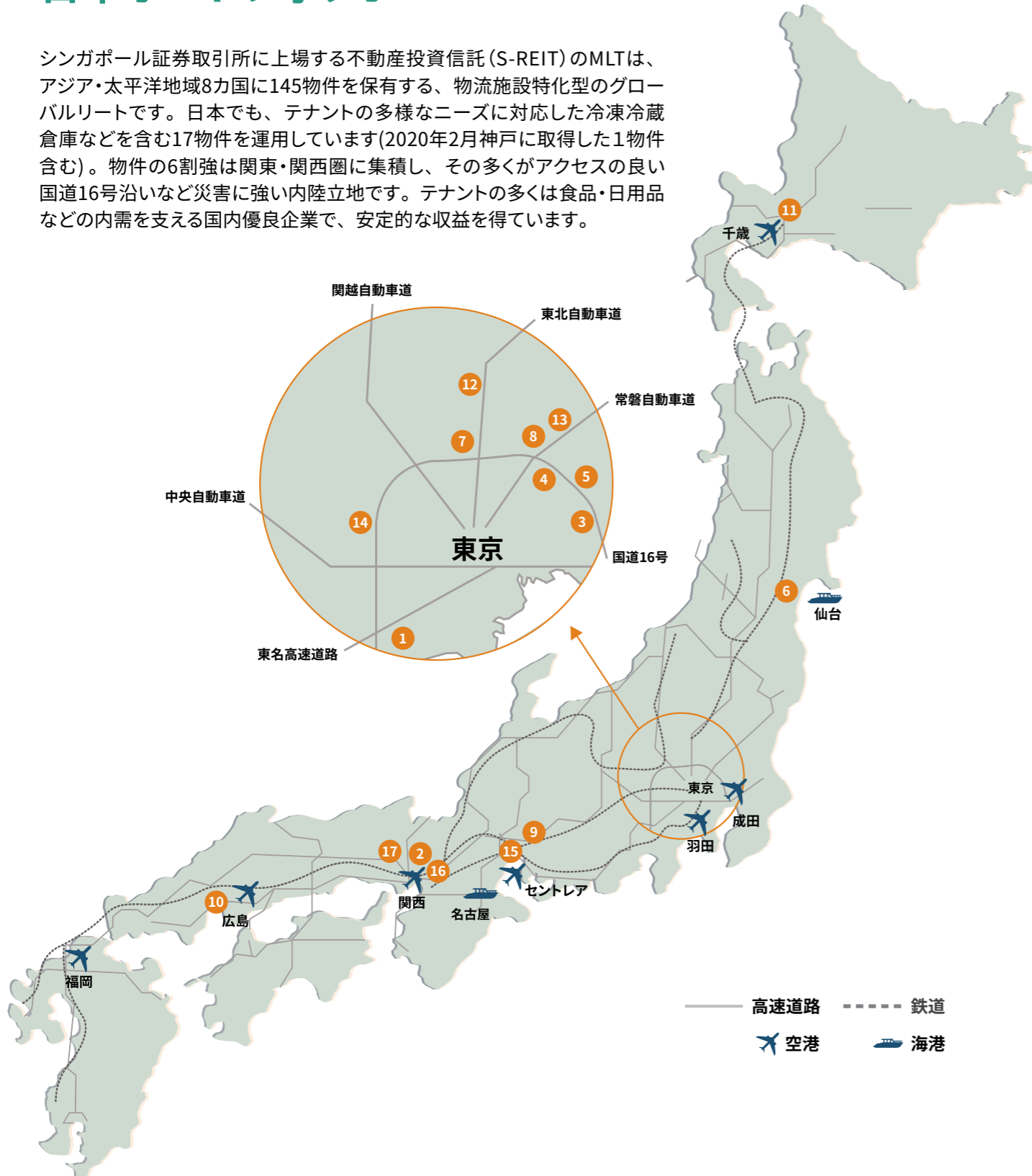
|   |  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
|---|--|-----|------------|------|-------------|------|-------|--------------------------|--------|----------------|--|
|    | <b>TF西台ビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都板橋区蓮根</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>1997年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>23,092</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree Investments</td> </tr> </table>                                     | 所在地 | 東京都板橋区蓮根   | 建物用途 | オフィス        | 竣工年度 | 1997年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 23,092 | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree Investments                              |
| 所在地   | 東京都板橋区蓮根   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物用途  | オフィス   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 竣工年度  | 1997年  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 23,092   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree Investments  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
|   | <b>オークウッド アpartments 麻布台</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都港区麻布台</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>サービスアパートメント</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>2017年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>2,865</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree Investments</td> </tr> </table>                | 所在地 | 東京都港区麻布台   | 建物用途 | サービスアパートメント | 竣工年度 | 2017年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 2,865  | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree Investments                              |
| 所在地   | 東京都港区麻布台   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物用途  | サービスアパートメント  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 竣工年度  | 2017年  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 2,865  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree Investments  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
|  | <b>オークウッド スイート 横浜</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県横浜市</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>サービスアパートメント</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>2020年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>14,039</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree Investments</td> </tr> </table>                       | 所在地 | 神奈川県横浜市    | 建物用途 | サービスアパートメント | 竣工年度 | 2020年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 14,039 | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree Investments                              |
| 所在地   | 神奈川県横浜市  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物用途  | サービスアパートメント  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 竣工年度  | 2020年  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 14,039   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree Investments  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
|  | <b>IXINAL 門前仲町ビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都江東区門前仲町</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>2009年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>8,303</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table> | 所在地 | 東京都江東区門前仲町 | 建物用途 | オフィス        | 竣工年度 | 2009年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 8,303  | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 東京都江東区門前仲町   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物用途  | オフィス   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 竣工年度  | 2009年  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 8,303  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
|  | <b>東日本橋一丁目ビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都中央区東日本橋</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>2009年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>3,240</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table>     | 所在地 | 東京都中央区東日本橋 | 建物用途 | オフィス        | 竣工年度 | 2009年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 3,240  | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 東京都中央区東日本橋   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物用途  | オフィス   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 竣工年度  | 2009年  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 3,240  |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>   |     |            |      |             |      |       |                          |        |                |  |

|   |   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
|---|---|-----|-----------|------|------|------|-------|--------------------------|---------|----------------|--|
|    | <b>TS 池袋ビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都豊島区池袋</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>2005年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>4,898</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table>      | 所在地 | 東京都豊島区池袋  | 建物用途 | オフィス | 竣工年度 | 2005年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 4,898   | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 東京都豊島区池袋  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物用途  | オフィス  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 竣工年度  | 2005年   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 4,898   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
|    | <b>SII 幕張ビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県美浜区</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>1993年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>70,744</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table>      | 所在地 | 千葉県美浜区    | 建物用途 | オフィス | 竣工年度 | 1993年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 70,744  | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 千葉県美浜区  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物用途  | オフィス  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 竣工年度  | 1993年   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 70,744  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
|    | <b>アーバス新横浜ビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県横浜市</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>2009年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>4,638</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table>     | 所在地 | 神奈川県横浜市   | 建物用途 | オフィス | 竣工年度 | 2009年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 4,638   | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 神奈川県横浜市   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物用途  | オフィス  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 竣工年度  | 2009年   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 4,638   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
|  | <b>富士通幕張ビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県美浜区</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>1992年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>61,088</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table>       | 所在地 | 千葉県美浜区    | 建物用途 | オフィス | 竣工年度 | 1992年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 61,088  | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 千葉県美浜区  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物用途  | オフィス  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 竣工年度  | 1992年   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 61,088  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
|  | <b>大森プライムビル</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都品川区南大井</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>2002年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>10,422</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table>   | 所在地 | 東京都品川区南大井 | 建物用途 | オフィス | 竣工年度 | 2002年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 10,422  | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 東京都品川区南大井   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物用途  | オフィス  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 竣工年度  | 2002年   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 10,422  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
|  | <b>mBAY POINT幕張</b><br><b>物件概要</b> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県美浜区</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>オフィス</td> </tr> <tr> <td>竣工年度</td> <td>1993年</td> </tr> <tr> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>170,499</td> </tr> <tr> <td>プラットフォーム/ ファンド</td> <td>Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>1</sup></td> </tr> </table> | 所在地 | 千葉県美浜区    | 建物用途 | オフィス | 竣工年度 | 1993年 | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 170,499 | プラットフォーム/ ファンド | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup> |
| 所在地   | 千葉県美浜区  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物用途  | オフィス  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 竣工年度  | 1993年   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| 建物総床面積 (m <sup>2</sup> )  | 170,499   |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |
| プラットフォーム/ ファンド  | Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>  |     |           |      |      |      |       |                          |         |                |  |


<sup>1</sup> Mapletree North Asia Commercial Trust ("MNACT")は、香港特別行政区、中国及び日本のハイグレードな商業物件への投資機会を提供するシンガポール証券取引所に上場の不動産投資信託です。

# MAPLETREE LOGISTICS TRUST (MLT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ


シンガポール証券取引所に上場する不動産投資信託(S-REIT)のMLTは、アジア・太平洋地域8カ国に145物件を保有する、物流施設特化型のグローバルリートです。日本でも、テナントの多様なニーズに対応した冷凍冷蔵倉庫などを含む17物件を運用しています(2020年2月神戸に取得した1物件含む)。物件の6割強は関東・関西圏に集積し、その多くがアクセスの良い国道16号沿いなど災害に強い内陸立地です。テナントの多くは食品・日用品などの内需を支える国内優良企業で、安定的な収益を得ています。




|      |                          |   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|------|--------------------------|---|------|-----|---------|--|-----|-------|--|--------------------------|--------|--|----------|---------------------------|
| 1    |                          | <p><b>綾瀬センター</b></p> <table border="1"> <tr> <td>物件概要</td> <td>所在地</td> <td>神奈川県綾瀬市</td> </tr> <tr> <td></td> <td>取得年</td> <td>2007年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>3,903</td> </tr> <tr> <td></td> <td>プラットフォーム</td> <td>Mapletree Logistics Trust</td> </tr> </table>  | 物件概要 | 所在地 | 神奈川県綾瀬市 |  | 取得年 | 2007年 |  | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 3,903  |  | プラットフォーム | Mapletree Logistics Trust |
| 物件概要 | 所在地                      | 神奈川県綾瀬市   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 取得年                      | 2007年   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 3,903   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
| 2    |                          | <p><b>京都センター</b></p> <table border="1"> <tr> <td>物件概要</td> <td>所在地</td> <td>京都府長岡京市</td> </tr> <tr> <td></td> <td>取得年</td> <td>2007年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>22,510</td> </tr> <tr> <td></td> <td>プラットフォーム</td> <td>Mapletree Logistics Trust</td> </tr> </table> | 物件概要 | 所在地 | 京都府長岡京市 |  | 取得年 | 2007年 |  | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 22,510 |  | プラットフォーム | Mapletree Logistics Trust |
| 物件概要 | 所在地                      | 京都府長岡京市   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 取得年                      | 2007年   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 22,510  |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
| 3    |                          | <p><b>船橋センター</b></p> <table border="1"> <tr> <td>物件概要</td> <td>所在地</td> <td>千葉県船橋市</td> </tr> <tr> <td></td> <td>取得年</td> <td>2007年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>19,820</td> </tr> <tr> <td></td> <td>プラットフォーム</td> <td>Mapletree Logistics Trust</td> </tr> </table>  | 物件概要 | 所在地 | 千葉県船橋市  |  | 取得年 | 2007年 |  | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 19,820 |  | プラットフォーム | Mapletree Logistics Trust |
| 物件概要 | 所在地                      | 千葉県船橋市  |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 取得年                      | 2007年   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 19,820  |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
| 4    |                          | <p><b>柏センター</b></p> <table border="1"> <tr> <td>物件概要</td> <td>所在地</td> <td>千葉県柏市</td> </tr> <tr> <td></td> <td>取得年</td> <td>2008年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>31,267</td> </tr> <tr> <td></td> <td>プラットフォーム</td> <td>Mapletree Logistics Trust</td> </tr> </table>    | 物件概要 | 所在地 | 千葉県柏市   |  | 取得年 | 2008年 |  | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 31,267 |  | プラットフォーム | Mapletree Logistics Trust |
| 物件概要 | 所在地                      | 千葉県柏市   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 取得年                      | 2008年   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 31,267  |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
| 5    |                          | <p><b>沼南センター</b></p> <table border="1"> <tr> <td>物件概要</td> <td>所在地</td> <td>千葉県柏市</td> </tr> <tr> <td></td> <td>取得年</td> <td>2010年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>33,286</td> </tr> <tr> <td></td> <td>プラットフォーム</td> <td>Mapletree Logistics Trust</td> </tr> </table>   | 物件概要 | 所在地 | 千葉県柏市   |  | 取得年 | 2010年 |  | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 33,286 |  | プラットフォーム | Mapletree Logistics Trust |
| 物件概要 | 所在地                      | 千葉県柏市   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 取得年                      | 2010年   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 33,286  |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
| 6    |                          | <p><b>仙台センター</b></p> <table border="1"> <tr> <td>物件概要</td> <td>所在地</td> <td>宮城県仙台市</td> </tr> <tr> <td></td> <td>取得年</td> <td>2010年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建物総床面積 (m<sup>2</sup>)</td> <td>4,249</td> </tr> <tr> <td></td> <td>プラットフォーム</td> <td>Mapletree Logistics Trust</td> </tr> </table>   | 物件概要 | 所在地 | 宮城県仙台市  |  | 取得年 | 2010年 |  | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 4,249  |  | プラットフォーム | Mapletree Logistics Trust |
| 物件概要 | 所在地                      | 宮城県仙台市  |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 取得年                      | 2010年   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 4,249   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust   |      |     |         |  |     |       |  |                          |        |  |          |                           |

7  **岩槻センター\***


|      |                        |                           |
|------|------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                    | 埼玉県さいたま市                  |
|      | 取得年                    | 2010年                     |
|      | 敷地面積 (m <sup>2</sup> ) | 24,469                    |
|      | プラットフォーム               | Mapletree Logistics Trust |

8  **野田センター**


|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 千葉県野田市                    |
|      | 取得年                      | 2010年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 35,567                    |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

9  **土岐センター**


|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 岐阜県土岐市                    |
|      | 取得年                      | 2010年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 16,545                    |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

10  **広島センター**


|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 広島県広島市                    |
|      | 取得年                      | 2011年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 43,640                    |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

11  **恵庭センター**


|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 北海道恵庭市                    |
|      | 取得年                      | 2012年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 17,498                    |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

12  **佐野センター**


|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 栃木県佐野市                    |
|      | 取得年                      | 2012年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 7,217                     |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

13  **守谷センター**


|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 茨城県守谷市                    |
|      | 取得年                      | 2012年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 43,743                    |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

14  **瑞穂町センター**


|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 東京都西多摩郡                   |
|      | 取得年                      | 2012年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 22,015                    |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

15  **愛知みよしセンター**

|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 愛知県みよし市                   |
|      | 取得年                      | 2012年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 6,723                     |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

16  **京田辺センター**

|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 京都府京田辺市                   |
|      | 取得年                      | 2012年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 12,343                    |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

17  **メープルツリー神戸ロジスティクスセンター**

|      |                          |                           |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 物件概要 | 所在地                      | 兵庫県神戸市                    |
|      | 取得年                      | 2020年                     |
|      | 建物総床面積 (m <sup>2</sup> ) | 102,119                   |
|      | プラットフォーム                 | Mapletree Logistics Trust |

\*岩槻センターは現在土地のみ(面積24,469m<sup>2</sup>)を運用中。

## 受賞歴

### 投資と資産運用

Best Foreign Real Estate Enterprises 2020 – Ranked 9<sup>th</sup> Place  
Guandian.cn, China  
[Mapletree Investments Pte Ltd](#)

2019 All-Asia Executive Team (Developed Markets – Small and Mid Caps) – Ranked 3<sup>rd</sup> Place for Best Corporate Governance (Singapore), Best IR Companies (Singapore) and Best ESG/SRI Metrics (Singapore)  
Institutional Investor  
[Mapletree Industrial Trust](#)

SIAS Investors' Choice Awards 2019 – Most Transparent Company Award in the REITs and Business Trusts Category (Runner-up)  
Securities Investors Association Singapore  
[Mapletree Industrial Trust](#)

Singapore Corporate Awards 2019 – Best Annual Report in the REITs & Business Trusts Category (Bronze)  
Institute of Singapore Chartered Accountants, Singapore Institute of Directors and The Business Times  
[Mapletree Logistics Trust](#)

The Edge Billion Dollar Club 2019 – Best Performing Stock (REIT Category)  
The Edge Singapore  
[Mapletree Logistics Trust](#)

The Edge Billion Dollar Club 2019 – Most Profitable Company (REIT Category)  
The Edge Singapore  
[Mapletree Industrial Trust](#)

The Edge Billion Dollar Club 2019 – Overall Sector Winner and Fastest Growing Company (REIT Category)  
The Edge Singapore  
[Mapletree Commercial Trust](#)

### 卓越した建築物

International Design Awards 2019 – Architecture Categories (Residential Building) (Bronze)  
International Design Awards  
[Pablo Fanque House](#)

Reading in Bloom 2019 – Commercial Landscape Category (Gold)  
Reading in Bloom Committee  
[Green Park](#)

### 持続可能なビジネス

BCA Green Mark Award 2020 (Platinum)  
Building and Construction Authority, Singapore  
[St James Power Station](#)

BCA Green Mark Award 2020 (Gold<sup>Plus</sup>)  
Building and Construction Authority, Singapore  
[HF3 Residential Site](#)

Water Efficient Building Certification 2020  
Public Utilities Board, Singapore  
[18 Tai Seng](#)

Water Efficient Building Certification 2019  
Public Utilities Board, Singapore  
[Tanjong Pagar Distripark](#)

Biodiversity Benchmark Award for a Living Landscape 2019 – Single Site Certification  
The Wildlife Trusts  
[Green Park](#)

BREEAM Certification 2019 (Excellent)  
BREEAM  
[West Station II](#)

Green Apple Award – Environmental Best Practice 2019 (Gold)  
Green Earth Appeal  
[Green Park](#)

Indoor Air Quality Certificate 2019 (Good Class) – Common Areas of Shopping Mall  
Environmental Protection Department, Hong Kong SAR  
[Festival Walk](#)

### リテールとサービスエクスペリエンス

Readers' Choice Awards 2020 – Best Shopping Mall (Silver)  
Expat Living  
[VivoCity](#)

DestinAsian Readers' Choice Awards 2020 – Top 5 Serviced Residence Brands  
DestinAsian Media Group  
[Oakwood](#)

Singapore Tourism Awards 2019 – Best Shopping Mall Experience (Finalist)  
Singapore Tourism Board  
[VivoCity](#)

Leading Serviced Apartment Brand 2019 in India, Japan, Singapore, South Korea and Thailand  
World Travel Awards  
[Oakwood](#)

Sing Tao Parents' Choice – Brand Awards 2019 – Mall's Cartoon Character Themed Events Award  
Sing Tao Daily  
[Festival Walk](#)

World Luxury Hotel Award 2019 – Luxury Serviced Apartment Continent Winner (Asia)  
World Luxury Hotel Awards  
[Oakwood Residence Saigon](#)

World Travel Awards 2019 – Vietnam's Leading Hotel  
World Travel Awards  
[InterContinental Saigon](#)

## 拠点

### シンガポール

**Mapletree Investments Pte Ltd**  
10 Pasir Panjang Road #13-01,  
Mapletree Business City,  
Singapore 117438  
**Tel:** +65 6377 6111  
**Fax:** +65 6273 2753

### 日本

**メープルツリーインベストメンツ**  
**ジャパン株式会社**  
〒140-0013 東京都品川区南大井6-21-12  
大森プライムビル10F  
**Tel:** +81 3 6459 6469  
**Fax:** +81 3 3766 3133

### オーストラリア

**Mapletree Asset Management Pty Ltd**  
Suite 22.03, Level 22,  
580 George Street,  
Sydney NSW 2000, Australia  
**Tel:** +61 2 9026 8418

### 中国

**Shanghai Mapletree Management Co Ltd**  
11/F, Taikang Insurance Tower,  
No. 429 North Nanquan Road,  
Pudong New Area,  
Shanghai 200120, China  
**Tel:** +86 21 2316 7677  
**Fax:** +86 21 2316 7700

**Beijing Mapletree Huaxin Management Consultancy Co Ltd**  
Suite 5BCD1 Tower B, Gateway Plaza,  
18 Xiaguangli, East Third Ring North  
Road, Chaoyang District,  
Beijing 100027, China  
**Tel:** +86 10 5793 0333  
**Fax:** +86 10 5793 0300

**Foshan Mapletree Management Consultancy Co Ltd**  
0502 & 0503, Block 30, Fufeng Plaza,  
No. 1 Foping 4<sup>th</sup> Road,  
Guicheng Street, Nanhai, Foshan,  
Guangdong 528251, China  
**Tel:** +86 757 6686 0900  
**Fax:** +86 757 6686 0939

**Guangzhou Mapletree Huaxin Enterprise Management Consultancy Co Ltd**  
Unit 4108, Tower A,  
Zhongtai International Square,  
No. 161, Linhe Xi Road,  
Tianhe District, Guangzhou,  
Guangdong, 510610, China  
**Tel:** +86 20 3250 2000  
**Fax:** +86 20 8852 3101

### 香港

**Mapletree Hong Kong Management Limited**  
Suites 2001-2, 20/F,  
Great Eagle Centre,  
23 Harbour Road, Wan Chai,  
Hong Kong  
**Tel:** +852 2918 9855  
**Fax:** +852 2918 9915

### インド

**Mapletree India Management Services Private Limited**  
Tower A, Ground Floor,  
Global Technology Park,  
Marathahalli Outer Ring Road,  
Devarabeesanahalli Village,  
Varthur Hobli, Bengaluru 560103,  
Karnataka, India  
**Tel:** +91 80 6639 0800  
**Fax:** +91 80 6639 0888

### マレーシア

**Mapletree Malaysia Management Sdn Bhd**  
Suite 12.05, Level 12,  
Centrepoint North Tower,  
Mid Valley City,  
Lingkaran Syed Putra,  
59200 Kuala Lumpur, Malaysia  
**Tel:** +603 2289 9000  
**Fax:** +603 2283 6128

### ポーランド

**Mapletree Management (Poland) Sp. Z.O.O.**  
West Station II, 1<sup>st</sup> floor,  
Al. Jerozolimskie 142B,  
02-305 Warszawa, Poland  
**Tel:** +48 22 375 94 20

### 韓国

**Mapletree Korea Management Co Ltd**  
5F Twin City Namsan,  
366 Hangang-daero, Yongsan-gu,  
Seoul, South Korea, 04323  
**Tel:** +82 2 6742 3200  
**Fax:** +82 2 6742 3230

### オランダ

**Mapletree Management (Netherlands) B.V.**  
Amsterdam Atrium, 5<sup>th</sup> floor, Tower 2,  
Centre Building, Strawinskylaan 3071,  
1077 ZX Amsterdam, The Netherlands  
**Tel:** +31 020 820 9900

### イギリス

**Mapletree UK Management Limited**  
Floor 1B, 80 Hammersmith Road,  
London, W14 8UD, United Kingdom  
**Tel:** +44 207 6054 668

### アメリカ

**Mapletree US Management, LLC**  
5 Bryant Park, 28<sup>th</sup> floor,  
New York, NY 10018, United States  
**Tel:** +1 646 908 6300

311 South Wacker Drive, Suite 520,  
Chicago, IL 60606, United States

1 World Trade Center, 24<sup>th</sup> floor  
Long Beach, CA 90831, United States  
**Tel:** +1 562 473 7300

180 Peachtree Street, Suite 610  
Atlanta, GA 30303, United States

14800 Quorum Drive, Suite 287,  
Dallas, TX 75254, United States

### ベトナム

**Mapletree Vietnam Management Consultancy Co Ltd**  
18 L2-1 Tao Luc 5 Street, Vietnam-  
Singapore Industrial Park II (VSIP II),  
Binh Duong Industry - Service -  
Urban Complex, Hoa Phu Ward,  
Thu Dau Mot City, Binh Duong  
Province, Vietnam  
**Tel:** +84 274 3543 688  
**Fax:** +84 274 3767 678

Unit 501, Mapletree Business Centre,  
1060 Nguyen Van Linh Parkway,  
Tan Phong Ward, District 7,  
Ho Chi Minh City, Vietnam  
**Tel:** +84 28 3776 0304/5  
**Fax:** +84 28 3776 0375

Unit 306, Pacific Place Building,  
83B Ly Thuong Kiet Street,  
Hoan Kiem District,  
Hanoi, Vietnam  
**Tel:** +84 24 3946 0355  
**Fax:** +84 24 3946 0359